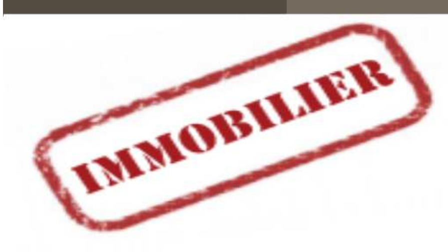


GUIDE PRATIQUE







RENCONTRES INTERPROFESSIONNELLES

Le Barreau de Grasse, en collaboration avec **CFDP ASSURANCE**
vous convie à un petit déjeuner
sur le thème :

La réception dans les marchés de travaux

Mode d'emploi



de 8h30 à 10h30

Hôtel Novotel
40 avenue de Verdun,
06700 Saint-Laurent-du-Var

Places limitées / Pré-inscription conseillée auprès du barreau de Grasse
Tél. : 04 92 60 77 50 - email : ordre@avocats-grasse.com

PARTENAIRES













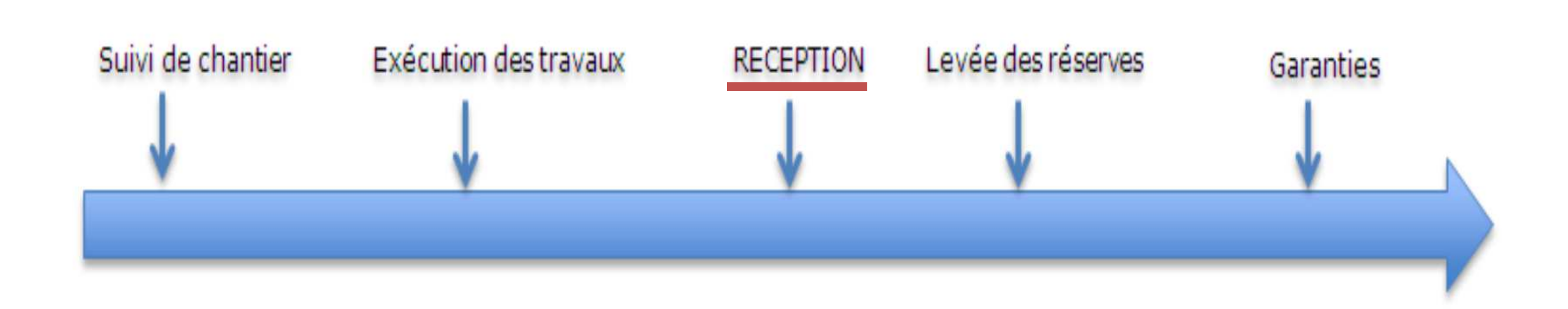




SOMMAIRE



QUESTIONS-REPONSES
Qu'est-ce qu'une réception des travaux?





QUESTIONS-REPONSES
Qu'est-ce qu'une réception des travaux?

Qui prend l'initiative de la réception? ***Modèle de courrier demandant la réception des travaux en annexe***	*Légalement, c'est au maître d'ouvrage à qui incombe l'initiative de cette réception.* *Toutefois, la réception peut être provoquée par la partie la plus diligente, le maître d'ouvrage mais également l'entrepreneur. (amiablement ou, en cas de refus, judiciairement)* *Le maître d'ouvrage peut être sanctionné par des dommages et intérêts en cas de refus abusif de réceptionner. (CA Rouen, 1re ch. civ., 2 juill. 1968, Breton c/ SARL Carrelages et revêtements normands)* *L'architecte, sauf s'il est mandaté, ne peut prononcer cette réception. Son rôle se limite normalement à assister le maître le maître d'ouvrage et à lui signaler d'éventuels vices apparents. Il peut également suggérer des réserves.*
Une réunion contradictoire est-elle obligatoire?	*L'article 1792-6 précise que la réception « est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement»* *Ainsi, ne constitue pas une réception une déclaration d'achèvement de travaux faite par le seul maître d'œuvre ou encore un constat de fin de chantier signé par le maître d'œuvre et l'entreprise.* *L'entrepreneur dont les travaux sont examinés doit obligatoirement être présent ou, en cas d'absence, y avoir été dûment convoqué. A défaut, la réception lui est inopposable.* ***La prudence incite le maître d'œuvre à convoquer les entreprises pour une date et heures précises, au nom de son client, par envoi remis contre avis de réception postale.***



QUESTIONS-REPONSES
Qu’est-ce qu’une réception des travaux?

Quelle est la différence entre la déclaration d’achèvement des travaux et la réception?	*La déclaration d’achèvement des travaux ne constitue pas l’acte de réception à partir duquel l’ouvrage est considéré comme livré.* *Cette formalité, purement administrative, ne remplace en aucun cas l’incontournable, et obligatoire, réception des travaux.* *Seule la réception marque expressément la livraison des travaux. Elle doit toujours réunir physiquement le maître d’ouvrage, le maître d’œuvre et l’entreprise auquel l’ouvrage a été commandé.*
Existe-t-il une différence entre le PV de livraison et le PV de réception?	*La réception des travaux est faite entre le promoteur et les entreprises* *La livraison est faite entre le « vendeur promoteur » et l’acheteur.* *La livraison est donc l’acte par lequel le vendeur remet l’ouvrage à l’acquéreur.* *La livraison ne peut intervenir qu’après l’achèvement des travaux et leur réception par le vendeur auprès de l’entrepreneur.* ***La prise de possession par l’acquéreur ne peut en aucun cas remplacer la réception par le maître d’ouvrage (promoteur) qui, seule, déclenche les garanties légales.***



QUESTIONS-REPONSES
Qu'est-ce qu'une réception des travaux?

Peut-on envisager une pré-réception ou une réception partielle?	*Des précautions peuvent être prises, afin de prévenir les divergences ou les conflits avec les différents partenaires de la réception des travaux.* *Ainsi, la réception définitive peut être précédée d'une ou de plusieurs pré-réceptions, voire même, de réceptions partielles, mais qui n'auront pas de valeur de réception.*
Que se passe-t-il en cas d'inachèvement des travaux?	*L'inachèvement des travaux ne constitue pas un obstacle à la réception.* *Si le constructeur disparaît, si l'entreprise abandonne le chantier, le marché peut être considéré comme résilié.* *Dans ce cas, le chantier peut être réceptionné en l'état par le maître d'ouvrage et s'ouvre alors sur des perspectives identiques à celles d'un chantier mené à bonne fin.*



QUESTIONS-REPONSES
La réception tacite

La réception peut-elle être tacite?	*Dans les marchés privés, la Cour de cassation admet clairement la possibilité d'une réception tacite (Cass.3e civ.22/06/1994 n 90-11,74).* *Il n'en va autrement que si les parties ont expressément convenu que la réception donnera lieu à un procès-verbal.* *Pour la Cour de cassation, la réception tacite par prise de possession n'existe que lorsqu'il y a une volonté non équivoque du maître d'ouvrage de réceptionner.* *Cette volonté doit être affirmée contradictoirement, c'est-à-dire en présence de l'entreprise.* *L'entrée dans les lieux est exigée mais d'autres éléments importent:* ➢ *Le paiement intégral du prix du marché* ➢ *La remise des clés et la prise de possession* ➢ *L'absence de réserves nombreuses et importantes* ➢ *Un constat d'huissier….*



Petit QUIZZ

La réception tacite peut-elle être admise dans les cas suivants?:

1. La prise de possession accompagnée du paiement d'une partie importante du prix, et de l'exécution des travaux de réfection par l'entrepreneur.
2. La prise de possession sans réserve pendant deux ans accompagnée d'un paiement intégral des travaux alors que l'entreprise a continué à intervenir pendant ces deux ans.
3. Prise de possession d'un immeuble en mauvais état nécessitée par des contraintes économiques.

1. OUI (Cass.3e civ. 12/01/2005 n°03-17.431
2. NON (Cass.3eciv. 13/01/2009 n°08-11.015)
3. NON (CA Bordeaux 1re ch.B,12/03/2007: prise de possession d'un cuvier à raison du commencement des vendanges et des besoins liés à l'exploitation



QUESTIONS-REPONSES
Les effets de la réception

A quoi cela sert-il de réceptionner?



Les avantages pour l'entrepreneur:

- ✓*Met fin au contrat d'entreprise (sauf pour les travaux objet de réserves) et arrête le cours du délai d'exécution (et le cas échéant, l'application des pénalités de retard)*

- ✓*Couvre les vices, malfaçons et défauts de conformité apparents et n'ayant pas fait l'objet de réserves (TGI de Valenciennes, 19/11/1997)*

- ✓*Entraîne le transfert au maître de l'ouvrage de la garde de l'ouvrage et des risques qui y sont liés (le maître de l'ouvrage prend alors la charge de tous les risques de perte ou de dommage concernant l'ouvrage et l'entrepreneur est libéré de son obligation d'assurer la sécurité du chantier et des personnes qui s'y trouvent)*

- ✓*Rend exigible le solde des travaux par la présentation du mémoire définitif*

- ✓*Constitue, avec ou sans réserves, le point de départ des garanties légales: parfait achèvement, bon fonctionnement et garantie décennale*

- ✓*Constitue le point de départ du délai de restitution de la retenue de garantie ou de libération de la caution qui la remplace.*



QUESTIONS-REPONSES
Les effets de la réception



Les avantages pour le Maître d'Ouvrage:

✓*Emission des réserves*

✓*Possibilité de retenir sur les situations de l'entreprise la somme de 5% ou de mobiliser la caution relative à la retenue de garantie jusqu'à la réalisation des travaux de levée des réserves*

✓*Bénéficie de la garantie de parfait achèvement (GPA), pendant un an à compter de la réception des travaux, laquelle GPA permet également la coexistence des garanties biennale, décennale et même contractuelle de droit commun de l'entreprise. La garantie décennale est celle touchant les désordres rendant l'ouvrage impropre à sa destination ou menacé dans sa solidité et apparus après la réception et pendant 10 ans après celle-ci.*

✓*Demande à l'entreprise de lever les réserves dans un délai fixé, et à défaut, après mise en demeure restée infructueuse, les réserves seront levées au frais de l'entreprise défaillante.*

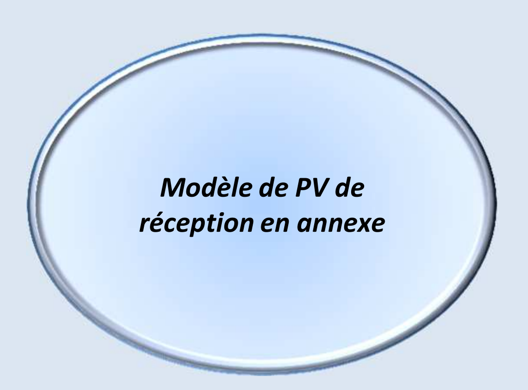
Les désordres qui ne sont pas signalés et qui sont apparents ne pourront plus être revendiqués

Tout désordre postérieur à la réception doit être déclaré



QUESTIONS-REPONSES
La réception expresse

Quel peut être le contenu du PV de réception?



❖ *La réception expresse sans réserve:*
Elle exonère le constructeur de toute responsabilité.

❖ *La réception sans réserve malgré la présence de désordres visibles:*
si le maître d'ouvrage accepte l'ouvrage sans réserve, il ne pourra plus se prévaloir par la suite de désordres apparents qu'il connaissait à la réception, et qu'il est réputé avoir accepté.

La détermination du caractère apparent des dommages est appréciée par le tribunal en prenant en considération notamment l'éventuelle compétence du maître d'ouvrage.
Cette règle est cependant atténuée par les tribunaux puisque ces derniers considèrent que si le désordre existait, mais ne s'est révélé dans toute son ampleur et ses conséquences qu'après réception, le désordre doit être considéré comme caché, et donc susceptible de faire l'objet d'une réclamation en justice.

❖ *La réception avec réserves:*
les réserves doivent absolument être mentionnées dans le PV de réception.
Elles portent sur les désordres, défauts de conformité ou de malfaçons constatés par le client lors de la réception. Ces défauts doivent être corrigés par le professionnel à une date déterminée avec le client.



QUESTIONS-REPONSES
La réception expresse

Comment bien rédiger un PV de réception?

⇒ Il est conseillé par souci de clarté, de rédiger ce PV lot par lot. Il doit être aussi complet que précis.

Au-delà des désordres nécessitant une reprise, ce PV devra être techniquement détaillé, de façon à ce qu'à la lecture de ce dernier aucun doute ne subsiste sur la nature et l'étendue des reprises devant être effectuées.
D'autant plus que souvent, les complications surgissent bien des années après sa rédaction, et que les protagonistes ne sont plus les mêmes.

⇒ Le PV de réception des travaux assorti de réserves doit mentionner un délai d'exécution des reprises:
art.1792-6 du code civil : « les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné»

A défaut de précision, l'entrepreneur risque fort de ne pas venir terminer son ouvrage, tout en sachant que sur les réserves notées à la réception et non levées aucune garantie ne sera accordée par l'assureur de l'entrepreneur concerné, ce qui pénalisera fortement le maître de l'ouvrage.

En règle générale, notamment lors d'une mission complète, le maître d'œuvre doit l'assistance à son client pour cette réception des travaux, c'est-à-dire qu'il ne doit pas se contenter de donner les PV de réception à signer aux entreprises mais concrètement procéder à un inventaire précis des désordres visibles et conseiller à son client de les notifier sur le PV de réception



QUESTIONS-REPONSES
La réception expresse

Comment notifier le PV de réception?	*Le maître d'oeuvre notifie le PV aux entreprises, suivi, pour celles concernées, de la nécessité à faire procéder à la levée des éventuelles réserves.* *Lorsque l'entrepreneur était présent aux opérations, et s'il a accepté d'en signer le PV, une notification sous pli simple peut suffire surtout si la réception est pour son lot prononcée sans réserve.* *Il en va différemment si l'entrepreneur était absent, particulièrement si des réserves ont été notées à l'encontre de sa prestation puisque dans ce cas là, il convient de s'assurer de la pleine connaissance par l'entrepreneur desdites réserves et délais.* *Dans ce cas, seul l'envoi remis contre avis de réception postale permettra de s'en garantir.* *A partir de cet envoi, le maître d'oeuvre va pouvoir suivre les travaux de reprises en vue d'obtenir la levée des réserves.*
Comment contester les réserves émises?	*Si certaines réserves sont injustifiées, l'entrepreneur doit les contester, tout d'abord si possible sur le procès-verbal de réception, et dans tous les cas, par lettre recommandée avec accusé de réception.* *La norme AFNOR indique que l'entrepreneur dispose de 20 jours après la notification du procès-verbal pour contester les réserves (article 17.2.3.4).* *S'il les conteste, et à défaut de solution amiable, le différend sera réglé soit par arbitrage, soit par voie judiciaire.* ***Passé ces 20 jours, l'entrepreneur est réputé avoir accepté les réserves sil ne les a pas contestées***



QUESTIONS-REPONSES
La levée des réserves

Comment obtenir la levée des réserves?

Modèle de mise en demeure pour mettre en œuvre la garantie de parfait achèvement en annexe

Mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement: obligation de réparer en nature tous les désordres signalés par le maître d'ouvrage, quelle que soit leur gravité:

=> ***Exécution aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant***
Si l'entreprise est défaillante, pour quelque raison que ce soit, dans ces travaux de reprise, l'article 1792-6 du Code civil prévoit qu'« en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant. »

Dans la pratique, à l'issue du délai de reprise notifié sur le PV de réception des travaux, il appartient au maître de l'ouvrage d'adresser une mise en demeure à l'entreprise défaillante en lui fixant une prorogation raisonnable du délai, non pas 48 heures mais de l'ordre de 15 jours.

Si l'entreprise persiste dans une non-exécution des travaux préconisés ceux-ci pourront être confiés à une tierce entreprise.

Le coût de cette intervention sera ensuite défalqué du solde dû au titre de la retenue de garantie, à l'entreprise titulaire du lot concerné.

=> ***Possibilité de recourir à l'exécution forcée par voie judiciaire (référé)***

Le caractère extrême d'une telle sanction doit inciter l'entrepreneur:

- **À veiller à ce que, à côté des réserves mentionnées, soit précisée la nature des travaux à exécuter pour y remédier**
- **À bien vérifier qu'est précisé le délai global d'exécution des travaux nécessités par les réserves et que ce délai soit réaliste.**



QUESTIONS-REPONSES
La levée des réserves

Dans quels délais l'entrepreneur doit lever les réserves qui lui sont notifiées? ***Modèle de mise en demeure pour mettre en œuvre la garantie de parfait achèvement en annexe***	*La loi ne fixe aucun délai.* *Elle prévoit que le maître d'ouvrage et l'entrepreneur doivent fixer d'un commun accord les délais de réparation. A défaut, le délai peut être fixé par le juge.* *Le procès-verbal peut aussi indiquer le délai imparti pour lever les réserves.* *La norme AFNOR NF P 03-001 prévoit, dans son article 17.2.5.2, qu'à défaut d'accord entre les parties, l'entrepreneur a 60 jours au maximum à compter de la réception pour exécuter les corrections et compléments demandés.*
Comment constater la bonne exécution de la réparation des désordres? ***Constat de levée des réserves en annexe***	*Le maître d'ouvrage et l'entrepreneur doivent constater d'un commun accord l'exécution des travaux de réparation. A défaut, la constatation peut être judiciaire.* *Un procès-verbal de levée des réserves peut aider l'entrepreneur à prouver qu'il a bien exécuté les travaux nécessaires à la levée des réserves.* Ce formalisme est d'ailleurs clairement exigé par la Norme AFNOR (art.17.2.5.4) qui prévoit *« qu'immédiatement après leur achèvement, l'entrepreneur doit, par lettre recommandée avec avis de réception, demander la levée des réserves »*
Puis-je demander à mon assureur Dommages-Ouvrage d'intervenir pendant la garantie de parfait achèvement?	Trois conditions pour la mise en œuvre de l'assurance Dommages-Ouvrage pendant la garantie de parfait achèvement: ➢ Les désordres doivent avoir été réservés ➢ Mise en demeure de l'entrepreneur restée infructueuse ➢ Exigence de gravité des désordres



QUESTIONS-REPONSES
La levée des réserves

Un an s'est écoulé et les désordres que j'ai réservé au moment de la réception n'ont pas été repris, que faire?	*Si dans le délai d'un an, l'entrepreneur n'a pas réparé les désordres au titre de la garantie de parfait achèvement, sa responsabilité peut être mise en jeu sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun.* *Cependant, il appartiendra au maître d'ouvrage de démontrer une faute de l'entrepreneur ainsi qu'un lien de causalité avec le dommage allégué.*
Des désordres sont apparus après la réception de l'ouvrage, quels sont mes recours?	*Après réception, il ne subsiste de responsabilité que lorsque le désordre* ***était caché à la réception****: la réception purge les désordres et défauts de conformité apparents et non réservés.* *Le maître d'ouvrage peut alors dénoncer, par lettre recommandée avec accusé de réception, les vices et défauts de conformité* ***<u>non apparents</u>*** *survenus après la réception des travaux.* *Ces désordres, s'ils se révèlent dans l'année qui suit, pourront être réparés:* ➢ *soit sur le fondement de la garantie de parfait achèvement (option ou cumul avec la responsabilité de droit commun),* ➢ *soit sur celui de la garantie de bon fonctionnement,* ➢ *soit sur celui de la garantie décennale.*
Un pavillon laisse apparaître deux fissures à la réception et développe plus tard une fissuration généralisée. **Puis-je actionner la garantie décennale pour l'aggravation des fissures réservées à la réception?**	*Les désordres ayant fait l'objet de réserves à la réception sont en principe réparés sur le fondement de la garantie de parfait achèvement car la garantie décennale est fermée pour les désordres apparents.* *Mais la jurisprudence tempère la règle pour les désordres apparents, mais aux conséquences cachées.* *Si dès lors ils portent atteinte à la solidité de l'ouvrage ou le rend impropre à sa destination, ceux-ci relèveront de la garantie décennale*



QUESTIONS-REPONSES
Le contentieux

Malgré notre demande et divers courriers, le constructeur ne souhaite pas procéder à la réception de notre maison. Que devons-nous faire ?

⇒En cas d'application de la norme AFNOR P03-001

**** La norme AFNOR NF P 03-001 ne s'applique que lorsque les deux parties ont choisi d'y faire référence dans leur contrat.***

- *La réception est demandée par l'entrepreneur. Si plusieurs entreprises sont concernées, elles désignent un mandataire commun.*

- *La réception ne peut avoir lieu qu'une fois l'ouvrage totalement achevé sauf si des réceptions partielles ont été prévues contractuellement.*

- *L'entrepreneur prévient le maître d'ouvrage par lettre recommandée avec accusé de réception que la réception de l'ouvrage pourra avoir lieu à partir d'une date comprise entre le 8ème et le 15ème jour après l'expédition de cette lettre.*

- *Dans les 15 jours de la réception de cette lettre, le maître d'ouvrage doit donner une date pour la visite de réception. Cette date doit se situer 20 jours au maximum après la réception de la lettre de l'entrepreneur.*

- *Si le maître d'ouvrage ne fixe pas de date, ne se rend pas à la visite, ou n'y est pas représenté, l'entrepreneur peut le mettre en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception de fixer une date dans les mêmes conditions de délai (répondre dans les 15 jours de la réception de la mise en demeure, donner une date dans les 20 jours)*

- *Si le maître d'ouvrage ne réagit pas, l'entrepreneur fait constater la carence du maître d'ouvrage par un huissier de justice.*

- *Cet exploit est signifié au maître d'ouvrage.*

- *Le maître d'ouvrage a alors 30 jours à compter de la signification pour réceptionner. A défaut de réaction de sa part, le réception est réputée acquise sans réserve.*



QUESTIONS-REPONSES
Le contentieux

Malgré notre demande et divers courriers, le constructeur ne souhaite pas procéder à la réception de notre maison. Que devons-nous faire ?

=> Pour les autres marchés privés: la réception judiciaire

La réception judiciaire est expressément envisagée par l'article 1792-6 du Code civil.

Elle intervient dans deux hypothèses:
•Lorsque le maître de l'ouvrage a refusé la réception de l'ouvrage et que le ou les constructeurs contestent le bien-fondé de ce refus
•Lorsqu'un litige naît à propos de désordres et qu'il est demandé au juge de déterminer si une réception est intervenue et, dans l'affirmative, à quelle date.

C'est le juge des référés qui est alors saisi, qui désigne à son tour un expert judiciaire.
L'objectif est de fournir au tribunal des éléments pour affirmer si la réception peut être prononcée, avec, ou sans réserves.

La réception judiciaire suppose que l'ouvrage soit en état d'être reçu, s'il est par exemple habitable s'agissant d'une maison d'habitation. Le juge prononce alors la réception quand bien même il ne serait pas totalement achevé (Cass.3e civ. 04/04/2001 n°99-17142)

Suivant un arrêt de la cour d'appel de Paris du 29 avril 2009, «La réception judiciaire ne peut être prononcée en présence de malfaçons innombrables et concernant pratiquement chacune des prestations réalisées et dont certaines remettent en question la stabilité de la construction»

La réception judiciaire doit être prononcée au jour où l'ouvrage était en état d'être reçu. Elle a des effets rétroactifs, jusqu'à la date à laquelle la réception est fixée.



La réserve

Qu’est-ce qu’une réserve?

La réserve est le désordre



Nature de la réserve	Illustrations
Une omission: absence d’une prestation prévue au contrat	Absence d’une prise de courant va et vient dans une cuisine prévue au devis signé
Une imperfection : peut être soit l’état de ce qui n’est pas achevé soit de ce qui n’est pas acceptable	La couche de peinture manquante sur une partie du faux plafond ou sur le chant d’une porte des joints de carrelage mal remplis etc.
Un manque : est une insuffisance ou une absence de ce qui serait nécessaire au bon fonctionnement d’un ouvrage	La fourniture d’un consuel qui est un certificat de conformité d’une installation électrique les essais coprec qui est un autocontrôle de l’entreprise sur ses installations Ou la remise d’un organigramme pour gérer les clefs d’un immeuble
Un défaut constructif qui est une malfaçon, quelle qu'en soit la cause	Inexpérience de l’entrepreneur dans des techniques nouvelles (ex :fissuration du béton ciré , manque de soin(non respect des temps de séchage) conditions de réalisation inadaptées (réalisation d’un enduit aux heures les plus chaudes de la journée excès d'économie de matériau (défaut de dosage des bétons , inadéquation des matériaux, etc.

Non respect de la réglementation
On peut se référer aux

- DTU : Document qui réunit l'ensemble des “Règles de l'art” et techniques de construction dont le bien-fondé est confirmé par l'expérience, pour chaque type d'ouvrage du bâtiment
- Avis techniques : Document officiel de constat d'aptitudes relatif à un procédé, matériau, élément ou équipement de construction.
- Règles de calcul : ils regroupent un ensemble de règles techniques de conception et de calcul des ouvrages
- Normes acoustiques ou thermique et la fameuse RT2012



La réserve

Qui émet les réserves?

Le maître d'ouvrage qui peut se faire assister.
Les compétences et la qualité de celui qui identifie les réserves pourra, en cas de litige, en déterminer le caractère apparent ou non.
Une réserve émise par un propriétaire non professionnel n'a pas la même valeur que celle émise par un maître d'œuvre ou un contrôleur technique.



La réception sans réserve vaut acceptation des vices apparents qui auraient pu ou dû être constatés



Comment identifier une réserve?

Une réserve s'identifie de visu. Parfois, le DTU définit le mode d'osculation d'un ouvrage.

Exemples:

❖**Le carrelage:** DTU 52.1 pour les revêtements de sol scellés. Visualiser les revêtements finis selon les prescriptions imposées au chapitre **0.4 Mode d'observation du revêtement**
L'aspect final du revêtement s'évalue à hauteur d'homme (environ 1,65 m) et à une distance de 2 m selon le principe de la norme NF EN 154, avec un éclairage non rasant (angle entre le revêtement et la lumière incidente supérieur à 45°).

❖**La peinture:** DTU 59.1 pour les travaux de peinture des bâtiments - à son chapitre 7 - Essais et vérifications - à l'alinéa 7.3.4 Méthode 4 : Contrôle de l'aspect de surface
Les observations sont faites à 2 m avec un éclairage orienté de 70° à 110°. L'aspect de surface est matérialisé par des surfaces de référence.



La réserve



Le conseil de l'expert



Il doit être fait état de tous les désordres apparents le jour de la réception.

Ces vices apparents doivent être facilement repérables par toute personne qui n'est pas un professionnel du bâtiment.

Par exemple les rayures sur les vitrages ou la différence de teinte des carreaux de faïence etc.

Il convient lors de cette visite de contrôler soigneusement le fonctionnement de tous les équipements (fenêtres, ventilation mécanique, installation de chauffage et production d'eau...).
Émettre une réserve sur le bon fonctionnement d'un chauffage réceptionné en été ….



La réserve

Comment rédiger une réserve?

Une rédaction la plus précise et la plus concise possible amènera un contrôle plus aisé lors de la levée de la dite réserve et son identification par la suite en cas de sinistre .

Il faut

- Localiser la réserve en référence aux plans de PC ou au libellé du devis: les plans identifient l'orientation et la nomination des pièces ce qui permet d'éviter toutes confusions
- Déterminer l'ouvrage affecté avec le plus de précision possible: Gros œuvre, charpente couverture, voirie façade
- Décrire l'objet affecté : Prise de courant faïence etc.
- Identifier la nature du désordre : Infiltration dégradation altération fissure
- éviter les généralités



2 exemples de réserves mal libellées:

❖ Un expert judicaire dans un cadre privé en assistance à un maitre d'ouvrage a écrit sur son rapport joint au PV DE RECEPTION

Selon le descriptif et à la vue des reprises proposées et réalisées, nous émettons toutes réserves sur la solidité de l'ouvrage, hormis une garantie d'un ingénieur BET sur le descriptif des reprises et sur documents photos.

Ce dossier est parti en judicaire cette réserve n'a pu être levée car trop générale

❖ Extrait d'un rapport d'expertise judiciaire:

Cette précipitation à livrer explique la mauvaise qualité du procès verbal de prise de possession :
—à peine lisible
—non renseigné sur la date de réception tous corps d'état (alors que cette date est le point de départ des garanties décennale et biennale nécessaire à l'acquéreur pour ses éventuelles déclarations)
—accompagné d'un PV de remise de clefs non rempli
—ne mentionnant pas des inachèvements encore visibles aujourd'hui (par exemple le regard d'accès au VS, ou le trou à reboucher en façade)
—mentionnant l'engazonnement, alors qu'il n'est pas dû contractuellement.



LEXIQUE

✓ Constructeur:

c'est la personne, morale ou physique qui va réaliser les travaux sur le chantier. Tous les intervenants à l'acte de construction sont considérés comme constructeurs au sens de la garantie décennale. Ainsi, un bureau d'étude technique ou un contrôleur technique seront considérés comme constructeurs, même s'ils n'ont effectué qu'une prestation intellectuelle.

- art. 1792-1 du Code Civil: Tout constructeur assume, du fait de sa qualité, un ensemble de garanties et responsabilités légales vis à vis du maître ou de l'acquéreur de l'ouvrage au titre des dommages qui l'affectent.

Il est à ce titre légalement tenu de souscrire pour certains types d'ouvrages une assurance responsabilité décennale.



✓ Contrat de louage d'ouvrage/Contrat d'entreprise:

Contrat par lequel une personne s'engage à réaliser un ouvrage déterminé pour le compte du maître de l'ouvrage qui lui en paye le prix. L'entrepreneur qui réalise l'ouvrage, n'est pas en état de subordination à l'égard du maître de l'ouvrage.

✓ Les garanties légales

- Décennale: pour tous les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage ou qui rendent impropre à sa destination soit un de ses éléments constitutifs, soit l'un de ses éléments d'équipement (art.1792 Cciv.) quand ces derniers font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert (art.1792-2).
- Biennale, dite garantie de bon fonctionnement pour tous les autres éléments d'équipement de l'ouvrage (art.1792-3)
- Annale, dite garantie de parfait achèvement, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître d'ouvrage (art.1792-6)

La garantie de parfait achèvement s'étend aux désordres:

=> Ayant fait l'objet de **réserves** à la réception

=> **Notifiés par le maître d'ouvrage pendant l'année qui suit la réception**, à l'entrepreneur dont les travaux font l'objet desdits désordres, sans aucune recherche de responsabilités préalable



LEXIQUE

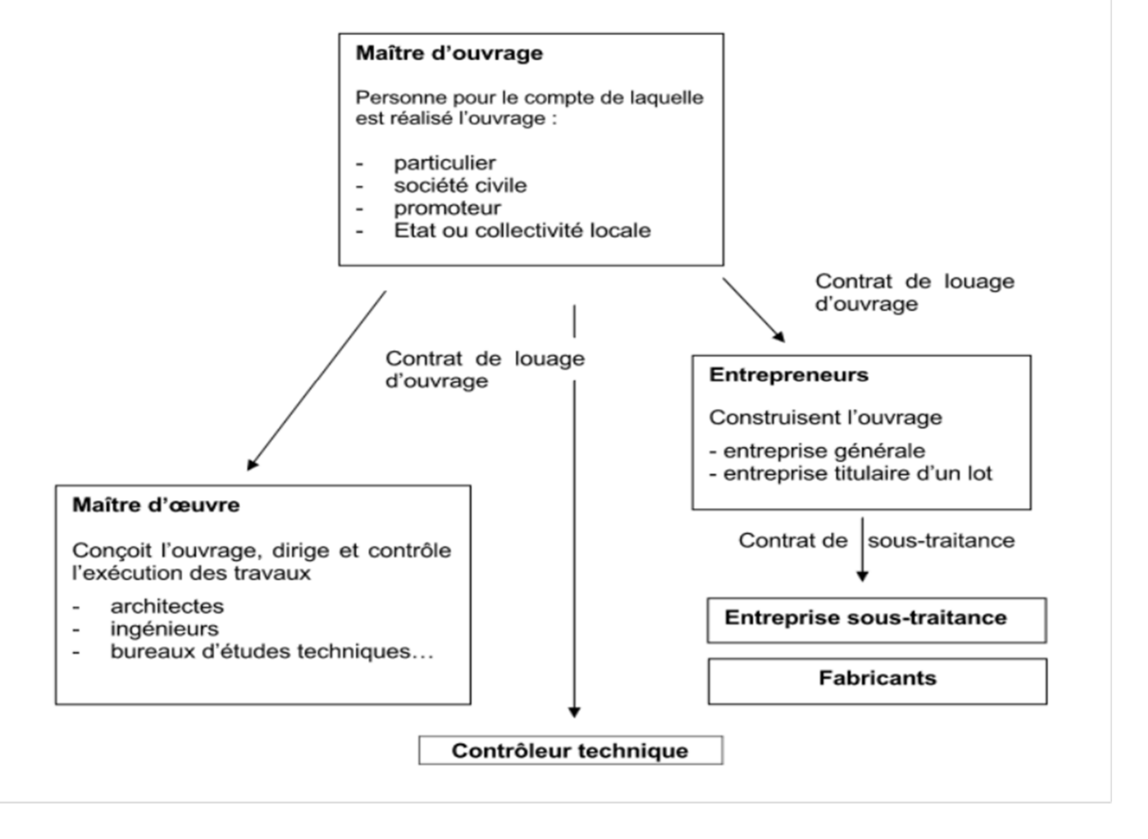


✓ La levée des réserves

Réunion qui a lieu au maximum 1 mois après la réception où l'architecte accompagne le Maître d'Ouvrage sur le chantier en passant en revue toutes les réserves qui ont été listées lors de la réception de l'ouvrage

✓ Locateur d'ouvrage

Personne liée avec le maître d'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage (architecte, bureau d'études, entrepreneur...) et assujettie à la responsabilité décennale des constructeurs

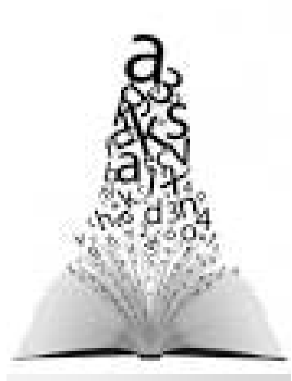


✓ Maître d'œuvre

Il a un rôle de conception ou de suivi et/ou d'assistance dans l'exécution des travaux, pour le compte du maître d'ouvrage. Il ne dispose pas de l'ouvrage.



LEXIQUE



✓ Maître d'Ouvrage

Personne physique ou morale pour le compte de qui les ouvrages de construction ou les travaux sont exécutés.

✓ Procès-verbal de réception

Document formalisé reprenant les éventuels désordres ou défauts de conformité constatés à réception des travaux. Si aucun désordre, ni défaut de conformité n'est constaté, le maître d'ouvrage accepte les travaux effectués et signe le procès-verbal de réception sans aucune réserve. A contrario, si des désordres apparents sont constatés, ceux-ci sont mentionnés par écrit dans le procès-verbal.

✓ Promoteur

Il prend l'initiative de la réalisation du bâtiment qu'il destine ensuite à la vente.
Il réunit les financements nécessaires au projet et en assume le risque. Initiateur, responsable et pilote de l'opération, il est celui pour le compte duquel est édifié l'ouvrage. Un maître d'ouvrage n'est pas nécessairement un promoteur mais un promoteur est nécessairement un maître d'ouvrage.

✓ Réception des travaux

Acte par lequel un maître d'ouvrage déclare accepter les travaux, avec ou sans réserves, en présence du constructeur.
En cas de mauvaise exécution avérée, le maître d'ouvrage, qui peut être assisté par un architecte, note dans un procès verbal de réception les défauts de finitions et malfaçons qui sont appelés réserves.
L'entreprise responsable dispose alors d'un délai (de 15 jours à un mois) pour remédier aux défauts, au terme duquel nous procédons à la levée des réserves.
La Réception est un moment important du chantier puisque c'est à partir de ce jour que le propriétaire du bien reprend la responsabilité complète de l'accès au bien.
C'est à partir de la réception des travaux que débutent également les différents délais des garanties biennale, d'achèvement, de livraison et décennale.



Suivant l'article 1792-6 du Code civil, la réception est « l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement ».

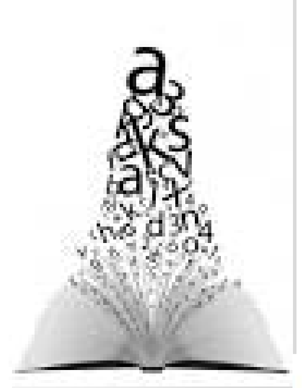


LEXIQUE

✓ Réserves

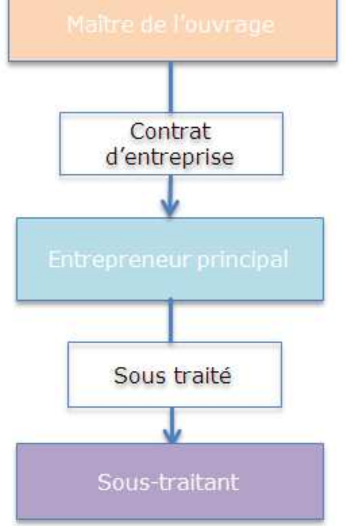
Défauts de finitions et malfaçons mentionnés dans le procès-verbal de réception des travaux. Ces défauts constatés à réception des travaux, et ceux signalés par écrit dans l'année qui suit la réception (année dite de parfait achèvement), doivent faire l'objet de travaux de réfection par les entreprises concernées

✓ Sous-Traitance



Le fait pour une entreprise (l'entrepreneur principal) de faire exécuter une partie de la commande qui lui a été confiée par son client (maître de l'ouvrage) par une autre entreprise (sous-traitant), est un acte de sous-traitance.

Dans le cadre de son contrat, le sous-traitant conserve l'initiative de ses décisions et la gestion de son activité y compris lorsque l'entrepreneur principal fournit les matériaux.



- ✓ Destinataire final des travaux
- ✓ Seul à accepter ou à refuser le sous-traitant et seul à agréer ou à rejeter les conditions de paiement

Seul responsable de l'exécution du marché y compris des prestations sous-traitées, quelle que soit la cascade de sous-traitance

A le caractère d'un contrat d'entreprise conclu pour l'exécution d'une partie des prestations commandées par marché à l'entreprise principale



ANNEXES



1. Modèle de courrier pour demander la réception

2. Modèle de procès-verbal de réception

3. Constat de levée des réserves

4. Modèle de mise en demeure sur le fondement de la garantie de parfait achèvement délivrée par CFDP

5. Zoom sur la réception



ANNEXE 1

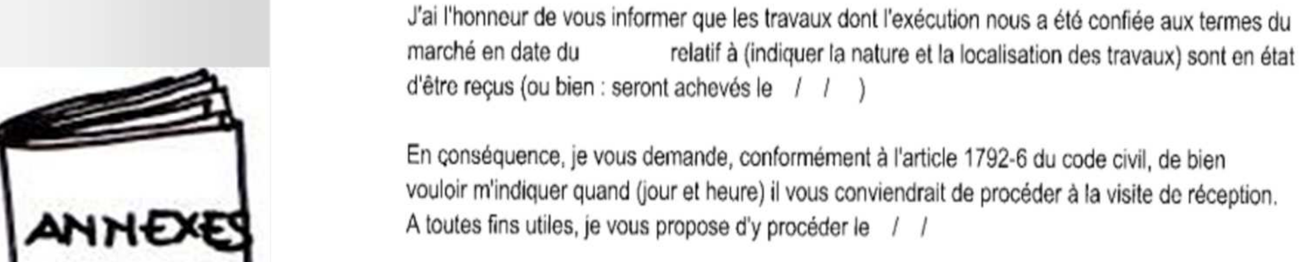
DEMANDE DE RÉCEPTION

Lettre recommandée avec avis de réception

Entreprise

Monsieur (le maître de l'ouvrage)

Monsieur,



J'ai l'honneur de vous informer que les travaux dont l'exécution nous a été confiée aux termes du marché en date du relatif à (indiquer la nature et la localisation des travaux) sont en état d'être reçus (ou bien : seront achevés le / /)

En conséquence, je vous demande, conformément à l'article 1792-6 du code civil, de bien vouloir m'indiquer quand (jour et heure) il vous conviendrait de procéder à la visite de réception. A toutes fins utiles, je vous propose d'y procéder le / /



Si cette date ne vous convient pas, vous voudrez bien me faire part de la date la plus proche pour procéder à cette visite.

Je me permets de vous rappeler l'importance de la réception des travaux qui entraîne pour vous la mise à disposition des lieux et la prise d'effet à votre profit de l'assurance dommages-ouvrage instituée par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978.

Pour faire valoir vos droits à cet égard, vous voudrez bien établir ou faire établir lors des opérations de réception un procès-verbal de réception selon modèle joint qu'il vous appartiendra de signer et de dater.

Vous en remerciant par avance, je vous prie d'agréer, Monsieur mes salutations distinguées.

Signé : l'entrepreneur

Copie: Maître d'oeuvre (le cas échéant).



ANNEXE 2

PROCÈS-VERBAL DE RÉCEPTION DES TRAVAUX

MAÎTRE D'OUVRAGE	ARCHITECTE	ENTREPRENEUR

Désignation de l'opération : ....

Maître d'ouvrage : ....

représenté par : ....

Je soussigné, ..., maître d'ouvrage,

assisté de M. ...., architecte, après avoir procédé à l'examen des

travaux exécutés par l'entrepreneur désigné ci-dessus au titre du marché en date du ....,

❒ en présence de l'entrepreneur (ou son représentant)

❒ en l'absence de l'entrepreneur, dûment convoqué par lettre recommandée avec avis de réception en date du ....

déclare que :

❒ la réception est prononcée sans réserve, avec effet à la date du ....

❒ la réception est prononcée, avec effet à la date du .... , assortie des réserves mentionnées dans l'état des réserves ci-annexé.

❒ la réception est refusée pour les motifs suivants : ....

....

En application de l'article 1792-6 du code civil, les entrepreneurs demeurent tenus de la garantie de parfait achèvement pendant l'année qui suit la présente réception.

La réception constitue également le point de départ de la garantie de bon fonctionnement prévue par l'article 1792-3 du code civil et de la responsabilité décennale des constructeurs définie aux articles 1792, 1792-2 et 2270 du code civil.

Fait à ...., le ....,

en .... exemplaires.

Pour visa,
L'architecte

Le maître d'ouvrage



ANNEXE 2

ETAT DES RÉSERVES

ANNEXE AU PROCÈS-VERBAL DE RÉCEPTION DES TRAVAUX

MAÎTRE D'OUVRAGE	ARCHITECTE	ENTREPRENEUR

Désignation de l'opération : ....

Maître d'ouvrage : ....

représenté par : ....

RÉSERVES	TRAVAUX À EXÉCUTER	DÉLAIS D'EXÉCUTION [1]

Fait à ...., le ....,

en .... exemplaires.

L'entrepreneur [2] **Le maître d'ouvrage**

Pour visa,
L'architecte

[1] *En cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure par le maître d'ouvrage restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant, en application de l'article 1792-6 du code civil.*

[2] *Le cas échéant, l'absence de l'entrepreneur sera mentionnée.*

→



ANNEXE 3

CONSTAT DE LEVÉE DES RÉSERVES

MAÎTRE D'OUVRAGE	ARCHITECTE	ENTREPRENEUR

Désignation de l'opération : ....

Maître d'ouvrage : ....

représenté par : ....

Vu le procès-verbal de réception en date du .... concernant les travaux de ....

exécutés par .... (entrepreneur) pour .... (maître d'ouvrage) ;

Vu l'état des réserves annexé audit procès-verbal ;

Le maître d'ouvrage et l'entrepreneur constatent que les travaux de réparation permettant la levée des réserves ont été exécutés.

Fait à ...., le ....,

en .... exemplaires.

L'entrepreneur **Le maître d'ouvrage**

Pour visa,
L'architecte



ANNEXE 4



Entreprise REPARTOUT

Antibes, le…..

Lettre recommandée avec AR

N.Réf. :

Monsieur,

Nous sommes chargés des intérêts de M. François PERRIN qui a souscrit un contrat de protection juridique auprès de notre Compagnie qui nous informe des faits suivants :

Monsieur François PERRIN vous a mandaté pour effectuer des travaux d'étanchéité de sa terrasse. Or, il s'avère que ces travaux nécessitent une nouvelle intervention de votre part.



Monsieur PERRIN nous a saisi puisque ces travaux de reprise ne sont toujours pas terminés.

L'article 1792-6 alinéa 2 du Code civil dispose que la garantie de parfait achèvement est la garantie à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an à compter de la réception.
Elle s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître d'ouvrage, soit au moyen des réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Nous vous précisons également que c'est à l'entrepreneur et non au maître d'ouvrage de prouver que des travaux de reprise intéressant des réserves exprimées ont été correctement réalisés (*Civ.3e 01er avr.1992*)

Votre responsabilité étant engagée sur ce fondement, nous vous demandons d'intervenir semaine 49 pour remédier à ces désordres.

Nous agissons à titre amiable et transactionnel, mais à défaut d'intervention de votre part, vous nous verrez contraints de saisir la juridiction compétente à votre encontre.

Ce qui vous obligera à vous exécuter sous astreintes, et vous occasionnera des frais tant supplémentaires qu'inutiles (art.700, dépens, avocat…)

Nous ne manquerons pas également de demander à votre encontre des dommages et intérêts pour résistance abusive.

Comptant sur votre diligence pour éviter une telle issue, veuillez agréer, Monsieur, expression de nos salutations les meilleures.



ANNEXE 5



LA RÉCEPTION DES TRAVAUX

La réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves (art.1792-6 al. 1 du Code civil). Seul le maître d'ouvrage est habilité à la prononcer, en présence de l'entrepreneur concerné.

PARTIES PRENANTES À LA RÉCEPTION

L'architecte
Il assiste le maître d'ouvrage et lui signale l'existence de vices apparents constitutifs de réserves à la réception. Avec mandat exprès, il peut prononcer la réception.

Maître d'ouvrage
Il prononce la réception.
Il approuve le travail exécuté.

Entreprise
Elle livre les travaux convenus.
Elle est libérée de la garde des ouvrages.

3 types de réception

- **La réception expresse :** constatée par un procès-verbal daté et signé par le maître d'ouvrage, visé par l'entrepreneur et éventuellement par l'architecte.
- **La réception tacite** établit la volonté non équivoque du maître d'ouvrage de recevoir les travaux et le caractère contradictoire de la réception.
- **La réception judiciaire :** sorte de réception forcée prononcée en justice afin de suppléer la négligence ou la mauvaise volonté du maître d'ouvrage qui n'a pas procédé à cette formalité, alors que l'immeuble était en état d'être reçu.

Les étapes de la réception

1. Demande de réception (lettre recommandée avec AR au maître d'ouvrage + copie au maître d'œuvre)

2. Visite de réception (fixée dans les 20 jours qui suivent la réception de la demande écrite). L'entrepreneur doit y être convoqué.

EN MARCHÉS PUBLICS soumis au CCAG travaux

3. Préparation du procès-verbal (par le maître d'œuvre, puis signature par celui-ci et l'entrepreneur).

4. Dans les 5 jours qui suivent : **proposition** du maître d'œuvre au maître d'ouvrage de prononcer la réception (avec ou sans réserves, ou refus), et de retenir la date d'achèvement des travaux comme date d'effet de la réception. **Information** de l'entrepreneur de ces propositions.

5. Dans les 45 jours du procès-verbal, **notification** de la décision du maître d'ouvrage public à l'entrepreneur.

EN MARCHÉS PRIVÉS soumis à la norme NF P 03-001

3. Décision du maître d'ouvrage privé (réception des travaux avec ou sans réserves, ou refus de réception).

4. Préparation du procès-verbal (de réception ou de refus de réception par l'architecte maître d'œuvre). Signature par le maître d'ouvrage et précision notamment de la **date d'achèvement des travaux** valant date d'effet de la réception.

EFFETS

- Point de départ des **garanties légales** : parfait achèvement, bon fonctionnement et décennale.
- Point de départ de la **restitution de la retenue de garantie** ou de libération de la caution qui la remplace.
- Arrêt du cours des **pénalités de retard**, le cas échéant.
- Couverture des **vices et défauts** de conformité apparents.

SCHÉMA TYPE DE PROCÈS VERBAL

Nature et localisation des travaux

Daté

Signé par le maître d'ouvrage et visé par l'entrepreneur et éventuellement par l'architecte

Prévoir autant d'exemplaires que de parties à la réception

Avec ou sans réserves

La norme NF P 03-001 porte cahier des clauses administratives générales (CCAG) applicable aux travaux de bâtiment faisant l'objet de marchés privés.
Le CCAG travaux de 1976 s'applique quant à lui aux marchés publics de travaux.
Leur objet est de définir les **droits et obligations des parties** à un marché de travaux. Ils ne sont pas obligatoires : ils ne s'appliquent qu'aux marchés s'y référant.